

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop appartementsrecht Grote Houtstraat 1A en 1B te Haarlem
Reg. Nummer: STZ/VG2009/2080541

Inleiding

De gemeente is eigenaar van het pand gelegen aan de Grote Markt 16 en 18 en de Grote Houtstraat 1A en 1B te Haarlem. Onderdeel van dit pand is de horecaruimte en winkelruimte gelegen aan de begane grond, plaatselijk bekend Grote Houtstraat 1A en 1B en zijn inclusief de kelderruimtes verhuurd aan respectievelijk Grand Café Doria en Stoutenbeek Modehuis.

Recent heeft de huurder van de horecaruimte gevraagd het gehuurde, te weten de horecaruimte en de winkelruimte te mogen kopen. Het in eigendom verkrijgen is voor de exploitatie van het Grand Café van belang in verband met investeringen die gewenst zijn. Naar aanleiding van de vraag is het pand getaxeed en zijn de onderhandelingen gestart. Uiteindelijk is er een koopsom van € 3.275.000,= k.k. overeengekomen.

Voor de gemeente is het behoud van eigendom van het onroerend goed niet van belang. Middels publiekrechtelijke bepalingen (Monumentenwet 1988) is het behoud van de monumentale waarde gewaarborgd. Middels het bestemmingsplan is het gebruik publiekrechtelijk vastgelegd.

Besluitpunten college

1. Het college heeft het voornemen te besluiten tot verkoop van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van de ruimte op de begane grond en de kelder aan de Grote Houtstraat 1A en 1B. Het saldo van de verkoopopbrengst komt ten gunste van de Reserve boven boekwaarde.
2. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling.
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit.
4. Geheimhouding: op grond van economische en of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. De geheimhouding geldt tot datum notariële eigendomsoverdracht.
5. Communicatieparagraaf: verkrijger wordt over dit besluit schriftelijk geïnformeerd.

Beoogd resultaat

Met de verkoop wordt er een maximale verkoopopbrengst gerealiseerd. Tevens is behoud van het pand gewaarborgd door de monumentale status. De rechten die de huurder van de winkelruimte heeft zullen onverminderd van kracht blijven.

Argumenten

Door de verkoop wordt er een aanzienlijke verkoopopbrengst gerealiseerd, zeker gezien de lage huursommen die thans betaald worden. Voor gemeentelijke taken is het niet noodzakelijk deze delen van het pand in eigendom te behouden. Voorts heeft de gemeente door de huurbescherming die de huurders hebben geen mogelijkheden de ruimten vrij ter beschikking te krijgen.

Doordat het pand een monument is als bedoeld in de Monumentenwet 1988 is de monumentale status en uitstraling van het pand publiekrechtelijk gewaarborgd. Voorts heeft de verkoop geen invloed op de bestemming die er krachtens het vigerende bestemmingsplan "Oude Stad" op het verkochte rust.

Als extra borging voor een blijvend passend gebruik is een privaatrechtelijke bepaling opgenomen in de verkoopovereenkomst inhoudende dat de gemeente te allen tijde toestemming moet geven aan een functiewijziging.

De rechten van de huurder van de winkelruimte worden door de verkoop niet beperkt, Wettelijk is geregeld dat de koper de huurovereenkomst zal moeten respecteren.

Financiële paragraaf

De taxatie van het verkochte sluit op een waarde van € 2.800.000,= k.k., op basis van huurprijzen die zouden gelden na een huurprijs-herziening, en zonder rekening te houden met onderhoudslasten. De huidige, gehanteerde huur is lager. Een taxatie op basis van leeg pand zonder huurverplichtingen zou komen op € 3.200.000,=.

Op het pand rust nog een boekwaarde van € 19.386,= per 1 januari 2009.

Kanttelingen

In het komende jaar zal de splitsingstekening en splitsingsakte worden aangepast, met name omdat de grenzen van de ruimte zoals deze thans feitelijk in gebruik zijn niet overeenkomen met de grenzen zoals deze op de splitsingstekeningen zijn aangegeven.

Uitvoering

Het ligt in de bedoeling de levering van het appartementsrecht nog dit jaar te laten plaatsvinden.

Bijlagen

koopovereenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot:

De overdracht van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 9114 A2, plaatselijk bekend Grote Houtstraat 1A en 1B te Haarlem, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de de horecaruimte en winkelruimte gelegen op de begane grond en de kelderruimte met overige aanhorigheden, aan de heer M.R. Raiola. Het saldo van de verkoopopbrengst komt ten gunste van de Reserve boven boekwaarde.

deelt het college mee, dat hij zijn zienswijze op de grondoverdracht heeft gegeven.

Gedaan in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,